REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE DI CAGLIARI

II^ Sezione Civile

Il Tribunale di Cagliari - II Sezione Civile, in persona del Giudice dott. Paolo Corso, all'odierna udienza ha pronunciato ai sensi dell'art. 281 sexies c.p.c. la seguente

SENTENZA

avente il seguente **OGGETTO: usucapione**

nella causa iscritta al n° **6463** del Ruolo Generale per l'anno **2010**

promossa da

CONDOMINIO TORRE DELLE STELLE, con sede in Maracalagonis, in persona dell'amministratore in carica, elettivamente domiciliato in Cagliari presso lo studio degli avv.ti Andrea Pubusa e Paolo Pubusa, che lo rappresentano e difendono per procura speciale allegata all'atto di citazione.

Attore

contro

COMUNE DI MARACALAGONIS, con sede in Maracalagonis, in persona del Sindaco in carica, elettivamente domiciliato in Cagliari presso lo studio dell'avv.to Cesare Rombi per procura speciale allegata alla comparsa di costituzione.

Convenuto

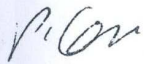
e contro

CARDIA Raffaele e CARDIA Anna Maria, residenti in Sinnai, **ORSA MINORE s.r.l. e ORSA MINORE RESIDENCE s.r.l.** con sedi in Selargius.

Convenuti contumaci

MOTIVI DELLA DECISIONE

Preliminarmente, seguendo l'ordine logico delle questioni sottoposte alla decisione del Tribunale, deve essere esaminata l'eccezione di difetto di legittimazione attiva dell'amministratore del Condominio, sollevata dal Comune nella comparsa di costituzione tardiva, in ogni caso essendo questione rilevabile d'ufficio in quanto attinente alla regolare costituzione delle parti (Cass. Sez. 1, Sentenza n. 5515 del 14/03/2006 Rv. 587271).

La questione è fondata.

Deve in proposito essere richiamata la costante giurisprudenza della Suprema Corte, la quale ha più volte ribadito che, in tema di condominio, le azioni reali da esperirsi contro i singoli condomini o contro terzi e dirette ad ottenere statuizioni relative alla titolarità, al contenuto o alla tutela dei diritti reali dei condomini su cose o parti dell'edificio condominiale che esulino dal novero degli atti meramente conservativi (al cui compimento l'amministratore è autonomamente legittimato ex art. 1130 n. 4 cod. civ.) possono essere esperite dall'amministratore solo previa autorizzazione dell'assemblea, ex art.1131 comma primo cod. civ., adottata con la maggioranza qualificata di cui all'art.1136 stesso codice. Ove si tratti, invece, di azioni a tutela dei diritti esclusivi dei singoli condomini, la legittimazione dell'amministratore trova il suo fondamento soltanto nel mandato a lui conferito da ciascuno dei partecipanti alla comunione, e non anche nel predetto meccanismo deliberativo dell'assemblea condominiale - ad eccezione della (in tal caso equivalente) ipotesi di unanime deliberazione di tutti i condomini - atteso che il potere di estendere il dominio spettante ai singoli condomini in forza degli atti di acquisto delle singole proprietà è del tutto estraneo al meccanismo deliberativo

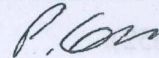
dell'assemblea condominiale e può essere conferito, pertanto, solo in virtù di un mandato speciale rilasciato da ciascuno dei condomini interessati (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 5147 del 03/04/2003 Rv. 561777).

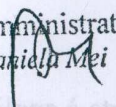
Consegue che la legittimazione ad agire in giudizio dell'amministratore in caso di pretese concernenti l'affermazione di diritti di proprietà, anche comune, può trovare fondamento soltanto nel mandato conferito da ciascuno dei condomini al medesimo amministratore e non già - ad eccezione della equivalente ipotesi di unanime positiva deliberazione di tutti i condomini - nel meccanismo deliberativo dell'assemblea condominiale, che vale ad attribuire, nei limiti di legge e di regolamento, la mera lettimazione processuale ex articolo 77 cod. proc. civ., presupponente peraltro quella sostanziale. Ne consegue che, in assenza del potere rappresentativo in capo all'amministratore in relazione all'azione esercitata, la mancata costituzione del rapporto processuale per difetto della legittimazione processuale inscindibilmente connessa al potere rappresentativo sostanziale mancante - vizio rilevabile anche d'ufficio, pure in sede di legittimità - comporta la nullità della procura alle liti, di tutti gli atti compiuti e della sentenza (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 5862 del 13/03/2007 Rv. 595652).

La richiamata giurisprudenza della Suprema Corte è applicabile al caso di specie, essendo il Condominio attore soggetto alla disciplina di cui agli artt. 1130 e 1131 c.c., in quanto l'amministratore - senza mandato conferitogli da ciascuno dei condomini e/o senza unanime positiva deliberazione assembleare di tutti i condomini - ha agito in rivendica per usucapione di aree comuni, proponendo un'azione esorbitante dai suoi poteri.

Deve pertanto essere dichiarato il difetto di legittimazione attiva dell'amministratore del Condominio.

Le spese seguono la soccombenza, avendo l'attore chiamato in causa il convenuto costituito nonostante il difetto di legittimazione attiva, e sono liquidate in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, disattesa ogni contraria istanza, eccezione o deduzione:

1. dichiara il difetto di legittimazione attiva dell'amministratore del Condominio Torre delle Stelle;
2. condanna l'attore a rifondere al convenuto le spese del giudizio, che liquida in complessivi euro 2.410,00, di cui euro 953,00 per diritti ed euro 1.457,00 per onorari, oltre rimborso spese forfettario, IVA e CPA come per legge.

Cagliari, 28.5.2012

Il Giudice

dott. Paolo Corso

Il Direttore Amministrativo

dott.ssa Daniela Mei

Depositato in Cancelleria

il, 28.05.2012

Il Direttore Amministrativo

dott.ssa Daniela Mei